

ORDENANZA PLANO SECCIONAL

VILLA TEHUELCHES

COMUNA DE LAGUNA BLANCA

CAPITULO I CONDICIONES GENERALES

ARTICULO 1 *La presente Ordenanza del Plan Seccional de la localidad de Villa Tehuelches, Comuna de Laguna Blanca, Provincia de Magallanes, XIIª Región Magallanes y Antártica Chilena, contiene las normas referentes a límites urbanos, zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad, que rigen dentro del área territorial del Plan, graficada en el Plano N° 5/5, denominado PROYECTO SECCIONAL, en adelante el Plano, y que complementa la información contenida en él.*

ARTICULO 2 *El área de aplicación del Plano corresponde al área urbana de Villa Tehuelches, definida por la poligonal 1,2,3,4,5,6,7,8,1 graficada en el Plano, cuyos puntos y tramos se describen en el artículo 6 de esta Ordenanza.*

ARTICULO 3 *Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no se encontraren reglamentadas por esta Ordenanza, se regirá por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización y demás disposiciones legales y reglamentarias sobre la materia.*

ARTICULO 4 *De conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones le corresponde a la Unidad de Desarrollo Urbano de la SEREMINVU XIIª. Región, la responsabilidad de la aplicación del Plan, junto a la supervigilancia en su cumplimiento y la interpretación técnica de las mismas.*

ARTICULO 5 *La inobservancia de las disposiciones de esta Ordenanza será sancionada de acuerdo a lo previsto en los artículos 20 al 26 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.*

CAPITULO II

DESCRIPCION DEL LIMITE URBANO

ARTICULO 6 *El limite urbano del área de aplicación del Plan, enunciado en el artículo 2 de esta Ordenanza, se define de conformidad a la siguiente descripción:*

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO TRAMO	DESCRIPCION TRAMO
1	<i>Intersección de la proyección de la alambrada Sur con la línea imaginaria del tramo 1-2, que corre paralela a 15 mts. del eje de la Ruta N° 9.</i>	1-2 <i>Línea imaginaria paralela al eje de la ruta interprovincial N° 9 y a 15 mts. de este. L= aprox. 828 mts.</i>
2	<i>Intersección de línea imaginaria del tramo 1-2, que corre paralela a 15 mts. del eje de la Ruta N° 9, con la proyección de la alambrada Norte.</i>	2-3 <i>Línea actual alambrada Norte más su proyección recta hasta encontrarse con la punto 2. L= aprox. 80 mts.</i>

- | | | | |
|---|--|-----|--|
| 3 | <i>Intersección alambrada Norte con alambrada Nor-poniente existente.</i> | 3-4 | <i>Línea actual alambrada Norponiente definida expresamente entre estos dos puntos L= aprox. 202 mts.</i> |
| 4 | <i>Intersección de la alambrada Nor-poniente con línea imaginaria Norte que define el polígono que encierra la propiedad Municipal.</i> | 4-5 | <i>Línea de borde lado Norte del polígono que encierra la propiedad Municipal de la villa, según su plano de Subdivisión Predial vigente. L= aprox. 128 mts.</i> |
| 5 | <i>Intersección de la línea de borde lado poniente con la línea de borde lado Norte, del polígono que encierra la propiedad Municipal.</i> | 5-6 | <i>Línea imaginaria de borde paralela al eje de la Ruta N° 9 y situado aprox. a 270 mts. de esta.
L= aprox. 328,5 mts.</i> |
| 6 | <i>Intersección línea imaginaria de borde del tramo 5-6, con polígono que encierra la propiedad Municipal.</i> | 6-7 | <i>Línea de borde del lado Sur del polígono que encierra la propiedad Municipal de la Villa, según su plano de Subdivisión vigente.
L= aprox. 96 mts.</i> |

7 *Intersección provocada por encuentro alambrada, Sur poniente con la línea imaginaria de borde del lado sur del polígono que en cierra la propiedad Municipal de la Villa.*

7-8 *Línea actual alambrada sur poniente, definida expresamente entre los puntos 7 y 8.
L= aprox. 172 mts.*

8 *Intersección línea actual alambrada Sur-poniente con actual línea alambrada Sur.*

8-1 *Línea alambrada Sur, más su proyección recta hasta encontrarse con la Intersección que define el punto 1.
L= aprox. 118 mts.*

CAPITULO III

DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

ARTICULO 7 *Los siguientes términos tienen en estas ordenanzas el significado que se expresa.*

PORCENTAJE DE OCUPACION DEL SUELO: *Es la relación porcentual entre la superficie edificada determinada en la forma que más adelante se expresa y la superficie total del predio, descontada de esta última las áreas declaradas de utilidad pública que pudieran afectarlo por disposiciones del Plan Seccional.*

La superficie edificada se determinará por la proyección del edificio sobre el terreno, descontado el 100% de la proyección de aleros, balcones y cubiertas en voladizo.

Las terrazas y pavimentos exteriores no se contabilizarán.

Tampoco se contabilizarán los cobertizos ni otras construcciones ligeras cubiertas y abiertas por dos o más lados, siempre que no excedan del 10% de la superficie del terreno. El exceso sobre dicho porcentaje se contabilizará en un 50%.

COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD: *Es la relación entre la cantidad total de metros cuadrados que se permite edificar superficie de éste, descontando las áreas declaradas de utilidad pública que pudieran afectarlo por disposiciones del Plan Seccional.*

DENSIDAD: *Es la relación entre la cantidad de habitantes o viviendas y la superficie predial que ocupan (hab/ha o viv/ha).*

ARTICULO 8 RASANTES Y DISTANCIAMIENTO. *Los rasantes y distanciamientos se regirán por lo establecido en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.*

ARTICULO 9 ADOSAMIENTOS. *Los adosamientos se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.6.1., 2.6.2 y 2.6.3. Capítulo 6 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.*

Los adosamientos sólo se aceptarán entre predio de igual uso de suelo.

ARTICULO 10 CIERROS EXTERIORES. *Los sitios eriazos obligatoriamente deberán disponer de un cierro con altura y características que aprobará la Dirección de Obras Municipales o en su reemplazo la SEREMINVU XIIª Región. El cierro será optativo para sitios edificados.*

Cuando se consultan cierros en los sitios ya edificado o por edificarse, éstos no podrán ser contrarios a su propósito de dar privacidad y protección, debiendo aprobar sus características la Dirección de Obras Municipales, o en su reemplazo la SEREMINVU XIIª Región.

Los cierros en esquinas deberán formar los ochavos previstos en los artículos 2.5.5 al 2.5.8., Capítulo 5 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ARTICULO 11 ANTEJARDINES. *Los antejardines serán optativos, teniendo un mínimo de dos metros de profundidad para los proyectos de edificación que los acepte.*

En los planos de loteos superiores o media hectárea, el diseño de los antejardines será de responsabilidad exclusiva del proyectista.

ARTICULO 12 ESTACIONAMIENTO. *De acuerdo al artículo 2.4.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones no se exigirá estacionamientos para ningún uso de suelo urbano.*

En caso de ejecutarse, las rampas de salida de estacionamientos situado a distinto nivel de la calzada deberán consultar, dentro del terreno particular a partir de la línea oficial, un tramo horizontal, a nivel de acera, de una profundidad no inferior a 3 metros.

ARTICULO 13 EDIFICIOS DE EQUIPAMIENTO, INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO. *Sin perjuicio de cumplir con las normas contenidas en las presente Ordenanza, en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y en la Ordenanza General de construcciones destinado a equipamiento de salud, educación, seguridad, culto, cultura, áreas verdes, deportes, esparcimiento y turismo, comercio minorista, servicios públicos, servicios artesanales, industrias y/o almacenes, deberán observar las disposiciones técnicas de los organismos o institucionales competentes, cuando corresponda.*

ARTICULO 14 BIENES NACIONALES DE USO PÚBLICO. *En las áreas de uso público, como son las vías, playas (definidas de conformidad al D.F.L. N° 340 de 1960) y áreas verdes, existentes o que se formen en el futuro no podrán realizarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico, tales como, Kioscos, fuente de agua, juegos infantiles y otras similares, según corresponda. Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias serán determinada los proyectos específicos, los cuales serán aprobado por el Director de Obras Municipales, o en su reemplazo por la SEREMINVU XIIª Región.*

ARTICULO 15 URBANIZACION. *La aprobación de proyectos de Urbanización, como asimismo la ejecución y recepción de las obras de alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias, de agua potable, electricidad, gas y pavimentación, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Construcciones y urbanización y además, por las normas técnicas oficiales emanadas de Instituto Nacional de Normalización, y de los servicios respectivos.*

ARTICULO 16 EDIFICACION EN PREDIOS EXISTENTES. *Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies y frentes prediales mínimos establecidos en esta Ordenanza, se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establecen en ellas.*

CAPITULO IV

DEFINICION DE MACRO-AREAS, ZONIFICACION. USO DE SUELO Y NORMAS ESPECÍFICAS

PARRAFO PRIMERO

MACRO- AREAS

ARTICULO 17 *El Plan seccional comprende las áreas consolidadas, de extensión urbana, y especiales. Los límites se grafican en el plano definido en el artículo 1 de la presente Ordenanza.*

Para efecto de esta Ordenanza corresponde las siguientes definiciones para cada una de las áreas.

AREAS CONSOLIDADAS: *Son las áreas urbanas existentes, entendiéndose por tal la que ha capacitado al suelo para ser dividido y para recibir edificación, debidamente conectada a las redes de los servicios de utilidad pública, o que cuente con otro sistema autorizado por la reglamentación vigente.*

Los limitantes exteriores de estas áreas se denominan "límites de consolidación".

AREAS DE EXTENSION URBANA: *Son las áreas planificadas externas a las áreas consolidadas, capaces de recibir el crecimiento en extensión previsto para el centro poblado en los 20 años siguientes a la aprobación del Plan Seccional.*

AREAS ESPECIALES: *Son las áreas planificadas que, en razón a su especial destino o naturaleza, están sujetas a restricciones de diversos grados en cuanto a su urbanización y edificación.*

PARRAFO SEGUNDO

ZONIFICACION

ARTICULO 18 El área consolidada comprende la zona Z.E.1., y parte de la zona Z.V. (sur) el área de extensión urbana comprende las zonas Z.E.V. (Sur y Norte), como prolongación propuesta a la existente y a la Z.E.2.

El área especial consulta la zona Z.R.1., y las demás que se definen en este artículo:

Z.R.1. Corresponde a las franjas de protección de la Ruta Interprovincial N° 9, definida como "Vía Troncal", según el Art. 2.3.1. Capítulo 3 de la Nueva Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ZONAS DE RESGUARDO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: Se consulta la protección de ductos subterráneos, con el objeto de asegurar su normal funcionamiento, impedir obstáculos que los interfieran y evitar riesgo a las personas; la delimitación y restricción en ellas se regirán por las normas técnicas de los Servicios respectivos.

PARRAFO TERCERO

USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECIFAS

ARTÍCULO 19 Las zonas de las áreas consolidadas y de extensión urbana, tendrán los usos de suelo permitido y prohibidos, junto a las normas específicas que se detallan.

Z.V. *Usos de suelo permitidos: Viviendas y equipamiento a escala vecinal, en comercio minorista, almacenamiento inofensivo, áreas verdes y servicios artesanales.

*Usos de suelo prohibidos: Todos los no mencionados como permitidos.

Superficie predial mínima	:	200 m2.
Frente predial mínimo	:	19 mts.
Porcentaje máximo de ocupación de suelo	:	70%
Coefficiente máximo de constructibilidad	:	1,0
Sistema de agrupamiento	:	aislado y pareado
Altura máxima de la edificación	:	2 pisos máx (7 mts.)
Densidad	:	250 hab/hect.

Z.E.V. **Usos de suelo permitidos: Vivienda, equipamiento a escala comunal servicios públicos, salud, educación, culto, cultura, áreas verdes y almacenamiento inofensivos. Organización comunitaria, esparcimiento y turismo, comercio minorista, servicios profesionales y artesanales.*

**Usos de suelo prohibidos: Todos los no mencionados como permitidos.*

<i>Superficie predial mínima</i>	:	<i>400 m2.</i>
<i>Frente predial mínimo</i>	:	<i>15 mts.</i>
<i>Porcentaje máximo de ocupación de suelo equipamiento.</i>	:	<i>70%</i>
	:	<i>60% vivienda</i>
<i>Coefficiente máximo de constructibilidad</i>	:	<i>1,0</i>
<i>Sistema de agrupamiento</i>	:	<i>aislado y pareado</i>
<i>Altura máxima de la edificación</i>	:	<i>3 pisos máx (12 mts)</i>
<i>Densidad</i>	:	<i>125 hab/hect.</i>

Z.E.1. **Usos de suelo permitido: Equipamiento a escala vecinal de áreas verdes y deportes.*

**Usos de suelos prohibidos: Todos los no mencionados como permitidos.*

<i>Superficie predial mínima</i>	:	<i>3.000 m2.</i>
<i>Frente predial mínimo</i>	:	<i>50 mts.</i>
<i>Porcentaje máximo de ocupación de suelo</i>	:	<i>10%</i>
<i>Coefficiente máximo de constructibilidad</i>	:	<i>0,1</i>
<i>Sistema de agrupamiento</i>	:	<i>aislado</i>
<i>Altura máxima de la edificación</i>	:	<i>2 pisos máx (7 mts.)</i>
<i>Densidad</i>	:	<i>5 hab/hect.</i>

Z.E.2. * Usos de suelos permitidos : Equipamiento, aceptado solamente a escala regional de áreas verdes, esparcimiento y turismo.

* Usos de suelos prohibidos: Todos los no mencionados como permitidos.

<i>Superficie predial mínima</i>	:	750 m2.
<i>Frente predial mínimo</i>	:	25 mts.
<i>Porcentaje máximo de ocupación de suelo</i>	:	10%. 50%
<i>Coefficiente máximo de constructibilidad</i>	:	0,5
<i>Sistema de agrupamiento</i>	:	aislado
<i>Altura máxima de la edificación</i>	:	2 pisos máx (7 mts.)
<i>Densidad</i>	:	50 hab/hect.

CAPITULO V

VIALIDAD

ARTICULO 20 *Las calles, pasajes y en general, todas las vías públicas del Plan Seccional son las actuales existentes, manteniendo sus anchos entre líneas oficiales, salvo las expresamente proyectadas.*

ARTICULO 21 *Los perfiles geométricos viales, así como ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes, cruces a nivel, etc., serán definidos en los respectivos proyectos de loteos, y en estudio o proyectos de vialidad, según corresponda.*

ARTICULO 22 *La vialidad estructurante estará conformada por las vías que se señalen a continuación:*

ESTRUCTURA VIAL VILLA TEHUELCHES

NOMBRE DE LA VIA	ANCHO VIA	LARGO VIA	OBSERVACION
<i>CALLE 1.</i>	<i>16.0 MTS.</i>	<i>240 MTS.</i>	<i>EXISTENTE</i>
<i>PROLONGACION CALLE 1</i>	<i>16.0</i>	<i>540</i>	<i>PROYECTADA</i>
<i>CALLE 2.</i>	<i>16,5</i>	<i>80</i>	<i>EXISTENTE</i>
<i>PROLONGACION CALLE 2</i>	<i>13,0</i>	<i>90</i>	<i>PROYECTADA</i>
<i>CALLE 4</i>	<i>VARIABLE</i>	<i>80</i>	<i>EXISTENTE</i>
<i>CALLE 5</i>	<i>20,0</i>	<i>267</i>	<i>EXISTENTE</i>
<i>PROLONGACION CALLE 5</i>	<i>13,0</i>	<i>162</i>	<i>PROYECTADA</i>
<i>CALLE 6</i>	<i>13,0</i>	<i>62</i>	<i>PROYECTADA</i>
<i>CALLE 7</i>	<i>13,0</i>	<i>95</i>	<i>PROYECTADA</i>
<i>CALLE 8</i>	<i>15,0</i>	<i>92</i>	<i>PROYECTADA</i>
<i>PASAJE 1</i>	<i>10,0</i>	<i>88</i>	<i>PROYECTADA</i>
<i>PASAJE 2</i>	<i>10,0</i>	<i>99</i>	<i>PROYECTADA</i>
TOTAL VIAS		<i>1.895 mts.</i>	